

СКЛАДОВІ ЕЛЕМЕНТИ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО ОБОРОТУ

Прус Ю.О., Таврійська державна агротехнічна академія

Анотація. В статті проаналізовані елементи ринку землі та земельного обороту, уточнено їх класифікацію та склад. Запропоновано виділяти первинний та вторинний ринок землі. З метою об'єктивного аналізу обсягів земельного обороту обґрунтовано необхідність розробки методики обчислень структурних показників без повторного рахунку.

Summary. In article are analysed elements of the market of the ground and a ground moving, their classification and structure is specified. It is offered to designate the primary and secondary market of the ground. With the purpose of the objective analysis of volumes of a ground moving, necessity of development of a technique of calculations of structural parameters without the repeated account is proved.

Постановка проблеми. Процеси земельної реформи, спрямовані на впровадження ринкових відносин у землекористування, привели в Україні до появи великої кількості приватних власників землі, які фактично виступають як клас землевласників і є основою інституту приватної власності на землю. Існування цього системоутворюючого елементу продуктивних сил не враховувати неможливо, а ігнорувати – необачно. Зрозуміло, що ще потребуються чіткі правові, організаційні, економічні та психологічні заходи для затвердження реального власника, товаровиробника-власника, підвищення його ролі в суспільстві [1]. Зважаючи на це, постає проблема не лише ефективного й раціонального використання землі, а й зміни її власників і землекористувачів, здійснення з землею різноманітних господарських операцій.

Таким чином, після одержання селянами землі у приватну власність виникає потреба в механізмі, який би забезпечував оперативний та ефективний рух землі. Світова практика свідчить, що ним є ринок землі. За об'єктивними законами функціонування ринку обмеження або відсутність ринку землі – це відхід від економічних методів перерозподілу земель, визнання пріоритету адміністративних методів, які не відповідають формуванню ринкової системи господарювання. Лише за

умови створення і розвитку ринку землі можливе повноцінне входження аграрного сектора в ринкові відносини, врахування вартості землі в економічному обороті.

В той же час, земля – дуже специфічний ресурс, який лежить в основі продовольчої безпеки нинішнього та майбутніх поколінь громадян України. Це об'єктивно зумовлює потребу створення цивілізованого, в національних інтересах регульованого державою ринку землі, і саме сучасний етап земельної реформи вимагає активного його формування саме в такому напрямку. Цей процес є найвідповідальнішим, адже від того, як ринок буде будуватися, з якими пріоритетами, з врахуванням яких чинників, залежить ефективність його подальшого функціонування. Без ринку землі навряд чи можна вважати цілісним і логічно завершеним перетворення земельних відносин по європейському зразку. При цьому необхідно, щоби український ринок землі, що формується, також мав високу ефективність адаптації до змін, пов'язаних зі вступом України до ЄС та СОТ.

Аналіз останніх досліджень і публікацій Наукові основи формування та функціонування ринку землі обґрунтовані в роботах Білика Ю.Д., Кашенко О., Новаковського Л.Я., Онищенка О.О., Саблука П.Т., Третяка А.М., Федорова М.М., Юрчишина В.В. та ін. В той же час, питання ринку землі, зокрема її купівля-продаж, досі залишаються дискусійними, зважаючи на продовження до 01.01.2008 р. для власників земельних часток (паїв) мораторію на продаж та інше відчуження належних їм земельних ділянок (окрім передачі у спадщину та вилучення для суспільних потреб). Дискусійність питань ринку землі підсилюється і недостатністю їх досліджень та відсутністю чіткого визначення поняття “ринку земель” [2]. Ринок землі розглядається як засіб перерозподілу земельних ресурсів на основі конкурентного попиту і пропозиції [3], як система економічних і юридичних (правових) відносин, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням земельними ділянками [4], як система економічних відносин з приводу обміну правами володіння і розпорядження земельними ділянками [5].

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз складових елементів ринку та обороту землі.

Виклад основного матеріалу дослідження. У вищенаведених визначеннях вчені, розкриваючи власне бачення проблеми, охарактеризують завдання, функції ринку землі, державне регулювання, правову сторону економічних відносин та ін. Виходячи з того, що змістовно ринок землі є конгломеративним утворенням тісно пов'язаних один з одним субринків, які мають відповідні цілі, завдання та функції, узагальнююче визначення ринку землі повинне виходити із узагальнених (спільних) рис цих субринків.

Практичний досвід та вивчення літературних джерел дозволяє виділити наступні складові ринку землі: ринок купівлі-продажу, ринок оренди, ринок застави (іпотеки). Зауважимо, що обмін (чи то земельними ділянками, чи земельної ділянки на інші матеріальні цінності), на нашу думку, є частковим випадком купівлі-продажу. Вказані субринки мають наступні загальні риси: попит, пропозицію та цінові параметри – ціну землі, орендну плату, заставну вартість. Попит і пропозиція виникають на основі відповідних продуктивних сил, проявляються у взаємодії, тобто у економічних відносинах, а результатом цих відносин виступає відповідна вартісна оцінка землі. Тому найбільш містким видається визначення сутності ринку землі як процесу "взаємодії попиту і пропозиції на землю та їх задоволення на засадах товарно-грошових відносин" [6]. Звісно, таке визначення не розкриває особливостей субринків ринку землі, тому повинні існувати окремо і їх визначення. Саме через ці субринки, їх визначення, повністю розривається зміст категорії "ринок землі" і в науковому, і в практичному сенсі.

Часто ринок землі розглядається дуже вузько (тільки як ринок купівлі-продажу), а до його складових частин відносить не притаманні елементи – успадкування, дарування [7, с.8], примусове вилучення [8], безплатне надання державою земель у власність [9]. На нашу думку, вони не можуть входити до поняття ринку землі, оскільки ні дарування, ні успадкування, ні безплатна передача не є

власне економічними угодами. В цьому випадку результатом дій власника і не власника визначеної земельної ділянки (а саме ці два суб'єкти і об'єкт є матеріальною основою ринку землі) виступає тільки зміна суб'єкта, який носить титул власності. Економічних відносин, на основі яких визначається вартісна оцінка земельної ділянки, при цьому не виникає. Оцінка земельної ділянки при успадкуванні, даруванні, безплатній передачі не є необхідною для цих угод, а її існування на практиці диктується зовсім не ринковими, а фіскальними законами. Тим більше виглядає нонсенсом конкуренція пропозиції земельних ділянок для дарування і успадкування, як і конкуренція (економічна) попиту на такі земельні ділянки, та врахування цієї конкуренції в їх оцінці.

Примусове вилучення (відчуження) земельної ділянки як позбавлення прав власності (при конфіскації за рішенням суду, при викупі для суспільних потреб, при використанні не за цільовим призначенням, при зверненні стягнень, при не усуненні порушень земельного законодавства) або прав оренди (при невиконанні договору оренди, при використанні не за цільовим призначенням, ін.) також не має ознак ринку з точки зору попиту та пропозиції.

В той же час, зміна суб'єктів власності, в тому числі і на основі дарування, успадкування, безплатної передачі та примусового вилучення – це і зміна продуктивних сил, які пов'язані з володінням землею. Такі зміни можуть мати різні (як позитивні, так і негативні) наслідки подальшого користування та розпорядження землею. Тому оцінка цих змін, їх постійний моніторинг, та прийняття на основі цього компенсуючих та стимулюючих рішень мають бути важливим завданням державного регулювання земельних відносин, земельного ринку. (Зрозуміло, що це завдання повинне стосуватися і змін суб'єктів власності і користування на основі купівлі продажу та оренди).

Таким чином, ринок землі є не єдиним елементом, що формує земельний устрій в державі з ринковою економікою. Ринок землі (ринковий землеоборот) є лише складовою (хоча і головною) частиною загального земельного обороту, який

визначається як система перерозподілу земель між власниками і користувачами земельних ділянок [10]. Якщо ж вважати оборот землі процесом перерозподілу тільки земельної власності [6], то це не враховує перерозподільні операції з землею, яка знаходиться не у власності користувача (суборенда, застава прав оренди, ін.).

Крім купівлі-продажу, оренди та застави, частинами ринкового земельного обороту вважають передачу земельних ділянок (або права оренди) до статутного (пайового) фонду сільськогосподарського підприємства [8, 9]. Ці угоди мають ринкові ознаки: вартість земельних ділянок є предметом торгу; власники, виходячи з якості землі, конкурують між собою стосовно цієї вартості; можна відмітити економічну базу пропозиції земельних ділянок для передачі в статутний фонд та попиту на такі земельні ділянки зі сторони підприємства. Але зрозуміло, що окремий засновник внаслідок колективного рішення може бути просто вимушений передати земельну ділянку до статутного фонду. Також відмітимо відсутність конкуренції попиту на такі земельні ділянки та фактичне поєднання в одній особі продавця та покупця. Тому більш точно такі операції з земельними ділянками в сільськогосподарських підприємствах слід вважати квазіринковими [10]. До позаринкового (неринкового) землеобороту відносять тільки наслідування та дарування [10]. На нашу думку, до них слід додати примусове вилучення та безплатну передачу у приватну власність державних земель.

Очевидно, що продаж, обмін, успадкування та дарування виступають перерозподілом землі між власниками, а оренда – це перерозподіл між власниками і користувачами. В зв'язку з цим необхідно, на нашу думку, виділяти первинний та вторинний земельний оборот, в тому числі ринковий та неринковий. Наслідком цієї різноякісності виступає неможливість додавання обороту по оренді та, наприклад, успадкуванню, бо виникає повторний рахунок [6] і в цьому випадку розрахунок структури втрачає сенс.

Застава прав власності або оренди на земельну ділянку передбачає зміну суб'єкта власності або користування тільки у випадку неповернення кредиту, в іншому випадку перерозподіл землі не відбувається. Але сама наявність застави обмежує власнику або орендарю дії стосовно земельної ділянки. Отже, застава прав власності або оренди є окремими елементами ринку землі, які виконують певну інфраструктурну функцію стосовно вказаних рівнів ринку землі.

На сучасному етапі найважливішим об'єктом земельного обороту з точки зору агровиробництва виступають земельні паї. Оцінка їх обороту наведена в таблиці 1. Як видно, серед ринкових операцій земельного обороту найбільш розповсюджена оренда, серед неринкових – успадкування. Сучасна та майбутня висока динаміка успадкування обумовлена переважно похилими віком власників земельних паїв.

Таблиця 1

Обсяги та структура обороту земельних паїв в Україні ¹⁾

Рух (оборот) земельних часток (паїв)	На 01.10 2002 р.			На 01.01 2005 р.			Зміна кількості	
	кількість	%	%	кількість	%	%	+/-	%
Передано в оренду	5541285	82,65	х	5031000	74,08	х	-510285	-9,21
Нотаріально посвідчено перехід земельних часток (паїв)	663297	9,89	100	924000	13,61	100	260703	39,3
у тому числі: продано	12859	0,19	1,94	13000	0,19	1,41	141	1,1
обмінано	861	0,01	0,13	2000	0,03	0,22	1139	132,29
успадковано	556403	8,3	83,88	814000	11,99	88,10	257597	46,3
подаровано	93174	1,39	14,05	95000	1,4	10,28	1826	1,96
Громадяни, які отримали сертифікат на право на земельну частку (пай)	6704309	100	х	6791000	100	х	86691	1,29

¹⁾ Розраховано за даними Федорова М.М [2], [11, с.131]

Перевага ж оренди порівняно з купівлею-продажем чи обміном обумовлена заборонаю купівлі-продажу земельних паїв. Обсяги основи ринкового обороту – передачі в оренду – залишаються значними, однак за 3 роки зменшились внаслідок збільшення майже на 0,5 млн. кількості власників земельних паїв, які використовують їх самостійно. В певній мірі цьому сприяла зміна власників внаслідок продажу, обміну та ін. Оскільки невідома інформація стосовно того, які саме суб'єкти

первісного розпорядження земельною ділянкою (самостійні користувачі чи орендодавці) продавали, міняли чи дарували свою власність та як саме нові суб'єкти власності розпорядилися нею (передали в оренду чи стали самостійно використовувати), то детальний аналіз провести неможливо.

Висновки. Головними із досягнутих значних результатів земельної реформи стосовно формування основ ринку землі є передача землі у власність тим, хто на ній працює (чи працював) та забезпечення руху землі до справжнього господаря. Але досягнути малоземельним господарям переважно пенсійного віку високоефективного виробництва на власній земельній ділянці без досконалої техніки, сучасних технологій практично неможливо, а забезпечити країну продуктами харчування та, тим більше, впевнено вийти на світові ринки на основі мілотоварного господарювання, без достатніх обігових коштів, по меншій мірі, утопія. Одним і напрямків досягнення конкурентноспроможного виробництва виступає концентрація земельної власності.

Вважаємо, що до складових елементів ринкового земельного обороту відносяться купівля-продаж/обмін (первинний ринок) та оренда/суборенда (вторинний ринок). Оренда виступає найбільш розповсюдженим елементом земельного обороту. Дозвіл купівлі-продажу земельних паїв зменшить обсяги передачі їх в оренду, але для оцінки даного скорочення необхідна детальна інформація стосовно умов цієї господарської операції, включаючи прогнозні ціни та можливості зміни цільового використання.

Важливо проводити аналіз обороту з використанням не тільки кількості операцій з земельними ділянками, а і з площею, стосовно якої здійснювався оборот. Оскільки із окремою земельною ділянкою в рамках певного періоду може бути здійснено декілька операцій, то необхідно розробити методику обчислень структурних показників без повторного рахунку, що дасть змогу побачити більш точні обсяги обороту.

Бібліографічний список

1. Амбросов В.Я. Рух і оборот власності / Ринкова трансформація економіки АПК: кол. монографія у чотирьох частинах. / За ред.. П.Т. Саблука, В.Я. Амбросова, Г.Є. Мазнева. Ч.2. – К.: ІАЕ, 2002.- С. 8-9.
2. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК – 2003. – №1. – С.27
3. Феллов В., Печенкина В. Проблемы регионального земельного рынка // АПК: экономика, управление. – 2000. - №4. – С. 43-46.
4. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.; За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. — К.: Урожай, 2002.
5. Яковенко Н.Ю. Формирование рынка земли в сельском хозяйстве / Проблемы ефективного функціонування АПК в умовах нових форм власності та господарювання: Кол. монографія у двох томах. Т.2 /За ред.. П.Т. Саблука, В.Я.Амбросова, Г.Є. Мазнева. - К.: ІАЕ, 2001.- С.87-89
6. Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Наукові засади ринку землі в Україні // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 3. – С 64-68.
7. Колесник І.А. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері: Автореф. дис. к-та екон. наук 08.07.02/ ІАЕ УААН – К., 2002. – С.8.
8. Беленький В. Российский рыночный землеоборот: миф или реальность? // Вопросы экономики . – 1998. – № 11. – С 97-112.
9. Оспанов Б. Становление и развитие рынка земли в Казахстане // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2002. - №3. – С. 43-45
10. Крылатых Э.Н., Кресникова Н.И., Семенова И.В. Развитие земельного оборота в России // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2001. - №2. – С.11-14.
11. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдучкий, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.; За ред. П.І. Гайдучького. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005.– 424с.